

*Consistenza: Appartamento vani 7 e locali annessi mq. 34,00 superficie
ragguagliata mq.116,95, terrenocircostante totale mq. 3.482.*

3.3 - Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: *a)* se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; *b)* se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; *c)* se i dati indicati nel pignoramento pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato”.

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quella risultante dalla documentazione prodotta e a quella risultante sul luogo. Nel pignoramento e nelle visure catastali l'indirizzo riportato risulta VIA CONTRADA ACQUA PALOMBA in realtà l'esatta ubicazione risulta VIA ARCIONE, l'unità immobiliare descritta nel pignoramento (part. 904) risulta mancante del sub. 501 inserito dopo classamento di variazione del 2006.

3.4 -“Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”.

Lo scrivente non ha eseguito nessuna variazione all'Agenda del Territorio in quanto le planimetrie attuali risultano conformi a quelle depositate.

3.5 -“Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”.

Il P.R.G. del Comune di Velletri ha inserito l'area dove sono ubicati gli immobili pignorati ricadono in zona E (Aree destinate ad attività Agri cole).

3.6 -“Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°



della L. 28 febbraio 1985 n. 47".

Le costruzioni sono state realizzate senza autorizzazione per tale motivo è stata presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Velletri domanda per abuso edilizio ottenendo il prot. 47064 del 30/09/1986, non è stata ancora rilasciata la concessione in sanatoria, legge 47/85 (Vedere copia domanda richiesta Allegato 'H').

L'amministrazione comunale ha inviato [REDACTED] della domanda di condono edilizio, comunicazione per integro documenti e versamenti oneri (Vedere copie lettere Allegato 'I'), per completare la documentazione, compresi i versamenti, si sosterrà una spesa ipotetica di € 12.000,00 (dodicimila/00).

<i>Strutture</i>	<i>Muratura e cemento armato</i>
<i>Copertura</i>	<i>Tetto</i>
<i>Pareti esterne</i>	<i>Doppia fodera</i>
<i>Pavimentazione int.</i>	<i>Gres ceramico</i>
<i>Infissi esterni</i>	<i>Legno</i>
<i>Impianto elettrico ed idrico</i>	<i>Eseguito a norma delle vigenti leggi</i>
<i>Condizioni generali</i>	<i>Buono</i>

3.7 - "Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale".

Lo scrivente ritiene che l'immobile oggetto di esecuzione debba essere, per le sue caratteristiche, venduto in un unico lotto, con la seguente descrizione:

Lotto Unico

Unità immobiliare ubicata nel Comune di Velletri contrada Acqua Palomba Via Arcioni n. 171 (già Via Contrada Acqua Palomba n. 29) e precisamente: Porzione immobiliare costituita da appartamento disposto su due piani, composto da salone, cucina, bagno e cantina al piano terra, tre camere, bagno e balcone al piano primo, con annessi locali magazzino e deposito, costituenti due corpi a sé stanti e circostante terreno di sedime, il tutto confina con proprietà



MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze €14,62
QUATTORDICI/62
Entrate
00027910 00004C44 W0C5J001
00012959 22/08/2009 10:37:12
0001-00009 BF411ADA1C941E07
IDENTIFICATIVO 01061293236811

0 1 06 129347 6811



_____ Dette unità risultano censite all'Agenzia del Territorio (già N.C.E.)
comune di Velletri foglio 21 part. 20 (appartamento) Cat. A/2 Cl. 3 vani 7 Rendita
650,74, part. 905 (locale deposito) cat. C/2 Cl. 7 ma. 4,00 Rendita € 8,88, part. 904
sub. 501 (già solo 904) (magazzino) Cat. C/2 Cl. 6 mq. 30,00 catastale mq. 37,00
Rendita € 55,78, mentre il terreno, della superficie totale di mq. 3.401 risulta censito
all'Agenzia del Territorio (già N.C.T.) foglio 21 part. 497 Seminativo are 01 ca 09,
498 Bosco Ceduo ca 76, 500 Vigneto are 29 ca 56 e 23 Canneto are 02 ca 60.

3.8 - Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura,
procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario,
all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento
allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio
Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle
quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo
compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto
disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n. 1078".

Gli immobili di cui alla presente esecuzione risultano pignorati per l'intero,
e sono pervenuti _____ esecutato per successione di _____

3.9 - "Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il
possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla
trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del
registro degli atti privati contratti di locazione e/o risultino comunicazioni alla
locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.
59, convertito in L. 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di locazione
opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza,
la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio".

Da quanto lo scrivente ha potuto accertare l'immobile risulta alla data del
sopralluogo OCCUPATO _____ esecutato Sig. _____
e vedovo del De Cuius _____

3.10 - "Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del

14 

debitore esecutato, *acquisire* il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”.

Nulla da riferire al presente quesito ho risposto al quesito 3.10.

3.11 - "*indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*".

L'immobile risulta libero da ogni vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni sua eccezione, pertinenza e servitù attiva e passiva e con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso.

3.12 - "*Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)*".

Il sottoscritto C.T.U. ha eseguito la valutazione applicando il Metodo sintetico in base alla quotazione di mercato di immobili simili o similari a quelli in zona dove risultano venduti immobili negli ultimi mesi.

Dal sopralluogo ho constatato che l'immobile si trova in zona periferica del Comune di *Velletri* Loc.tà Acqua Palomba edificato prima del 1 settembre 1967.



METODO SINTETICO QUOTAZIONI DI MERCATO

Lo scrivente per poter determinare l'attuale valore di mercato dell'immobile, dopo le ulteriori indagini che ha svolto attraverso la consultazione delle inserzioni dei giornali locali ed il successivo contatto con mediatori immobiliari operanti nel Comune di Velletri, tenuto conto della struttura delle condizioni di finitura, conservazione e di manutenzione dell'immobile mi hanno confermato che: "Comparando i prezzi tra gli immobili posti in vendita e venduti negli ultimi sei mesi sulla piazza di Velletri, simile all'immobile oggetto di stima ed associando ciò che l'esperienza detta, il sottoscritto è pervenuto ad una media ponderale valutante il prezzo reale dell'immobile di cui sopra, esponendolo con un valore a mq. ragguagliato".

Pertanto con le risultanze sopra esposte e considerando che la superficie ragguagliata risulta di mq. 149,05 ed il terreno circostante di mq. 3.482, con le caratteristiche di finitura in cui si trova si può attribuire un prezzo medio valutazione riportata nella Banca dati dell'Agenzia del Territorio (Vedere ALLEGATO 'L'), considerando che l'immobile trovasi a circa 5 km. dal centro urbano e non risulta ben servito da mezzi urbani, ho detratto dal minimo indicato nel prospetto della percentuale del 15% raggiungendo così il valore di € 1.190 per gli edifici al mq. di superficie ragguagliata e di € 40 per l'area circostante, dal sottostante prospetto si determina il valore di mercato dell'immobile pignorato

SUPERFICIE CONVENZ.	VALORE UNITARIO	VALORE	QUOTA	VALORE ARROTONDATO
mq. 149,05	€ 1.190,00	€ 177.369,50	1	€ 177.369,50
mq. 3.482,00	€ 40,00	€ 139.280,00	1	€ 139.280,00
TOTALE VALORE GENERALE				€ 316.649,50

Prezzo arrotondato ad € 317.000,00 (duecentosessantacinquemila/00)

3.13 - Il sottoscritto C.T.U. ha risposto nella presente relazione su tutti gli accertamenti eseguiti..

3.14: Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad inviare per posta copia della relazione con tutti gli allegati ai creditori procedenti, prima dell'udienza fissata che risulta essere il 30 settembre 2009 (Vedere copie ricevute spedizione Allegato 'L').



- 3.15: Il sottoscritto C.T.U. interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita che risulta essere il 30 settembre 2009.
- 3.16: Verrà depositato l'elaborato peritale nei dieci giorni antecedenti l'ordinanza di vendita che risulta essere il 30 settembre 2009.
- 3.17: Le fotografie dello stato attuale sono allegate durante lo svolgimento della relazione.
- 3.18: In fondo alla relazione peritale sono allegate le rasterizzazioni dello stralcio foglio e la planimetria catastale.
- 3.19: Nulla da riferire in merito avendo svolto il sopralluogo senza intralcio.
- 3.20 –“Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento”.

LOTTO UNICO

	EDIFICI
Comune	VELLETRI (RM)
Località	ACQUA PALOMBA
Via e numero civico	Via Arcioni n.171 (già Via Contrada Acqua Palomba n. 29)
Piano	TERRA E PRIMO
Confini	[REDACTED]
Foglio	21 (Ventuno)
Particella	20 (appartamento)
Categoria	A/2
Classe	3
Vani	7 (sette)
Rendita	€ 650,74
Piano	TERRA
Foglio	21 (Ventuno)



MARCA DA BOLLO
 Ministero dell'Economia
 e delle Finanze €14,62
 ENTRATE QUATTORDICI/62
 00027910 00004CA4 4005J001
 00012960 22/08/2009 10:37:17
 0001-00009 758EEA187408D10E
 IDENTIFICATIVO 71001064293236800



Particella	905 (locale deposito)
Categoria	C/2
Classe	7
Superficie	4 (quattro)
Rendita	€ 8,88
Piano	TERRA
Foglio	21 (Ventuno)
Particella	904 (locale magazzino)
Subalterno	501
Categoria	C/2
Classe	6
Superficie	30,00
Rendita	€ 55,78

	TERRENO
Comune	VELLETRI (RM)
Località	ACQUA PALOMBA
Via e numero civico	Via Arcioni n.171 (già Via Contrada Acqua Palomba n. 29)
Foglio	21 (Ventuno)
Particella	497 - 498 - 500 - 23
Superficie	Are 34 ca 01 (mq. 3.401)

Vengono allegate tre copie della descrizione del bene pignorato con tutti gli estremi catastali esatti.

3,21 - "Estrarre copia del fascicolo dell'esecuzione su supporto informatico".

Vengono allegate n. 2 copie della relazione peritale su supporto magnetico.

DATI IPOCATASTALI

Iscrizione Ipoteca trascritta in data [redacted] al n. [redacted] reg. part. e n. [redacted] Reg. Gen.

Pignoramento trascritto in data [redacted] al n. [redacted] al n. [redacted] reg. part. ed al n. [redacted]

Reg. Gen. a favore della [redacted]

18

Pignoramento trascritto in data [redacted] al n. [redacted] reg. part. ed al n. [redacted] Reg
Gen. a favore della [redacted]

4 - Conclusioni

Nel ringraziare la fiducia accordatami, rassegno, pertanto, la presente relazione,
ringraziando la S.V.I., restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.283/97 R.G.

Promossa da		[redacted]	
Nei confronti di		[redacted]	
G.E.	DOTT. R. AUDINO		
Custode Giudiz.		Recapito	
C.T.U.	GEOM. MAURIZIO MORONI	Recapito	069391014
LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	317.000,00	
Comune di: VELLETRI	Prov. RM	Indirizzo: Via Arcioni 171 (già Via Contrada Acqua Palomba 29)	Zona: Acqua Palomba

Diritti:

Comproprietari	X	quota	[redacted]
Comproprietari	X	quota	[redacted]
Comproprietari	X	quota	[redacted]

Immobile:

Appartamento	X	Capannone	
Ufficio		Corte	X
Negozi		Terreno agricolo	
Laboratorio		Altro	
Magazzino	X		

Pertinenze:

Aree scoperte	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali : Identificativi (INSERITI NEL PIGNORAMENTO)

Foglio	Particella	Sub.	CONS.	Categ.	CLASSE	Rendita
21	20		VANI 7	A/2	3	650,74
21	905		MQ. 4	C/2	7	8,88
21	904		MQ. 30	C/2	6	55,78
Foglio	Particella	Sub.	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
21	497		190			
21	498		76			
21	500		2.956			
21	23		260			



Dati catastali : Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	CONS.	Categ.	CLASSE	Rendita
21	20		VANI 7	A/2	3	650,74
21	905		MQ. 4	C/2	7	8,88
21	904	501	MQ. 30	C/2	6	55,78
Foglio	Particella	Sub.	MQ.	Categ.	CLASSE	Rendita
21	497		190			
21	498		76			
21	500		2.956			
21	23		260			

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie lorda	MQ. 208,76					
Superficie convenzionale	MQ. 149,05					
Anno di costruzione prima	1967	Anno di ultima ristrutturazione				
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma	X	Impianto termico	autonomo	X centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	Locato	Altro	OCCUPATO DA [REDACTED]		

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

BANDO DI VENDITA LOTTO UNICO

Complesso immobiliare sito nel Comune di Velletri contrada Acqua Palomba Via Arcioni n. 171 (già Via Contrada Acqua Palomba 29) composto da appartamento composto da salone, tre camere, cucina due bagni e cantina con annessi due corpi a se stanti ad uso magazzino e locale deposito, della superficie coperta di mq. 208,76 e terreno circostante della superficie di mq. 3.482. Risulta censito all'Agenzia del Territorio foglio 21 part. 20 (appartamento), 905 (locale deposito), 904 sub. 501 (magazzino e tettoia), terreno distinto alle part. 497,498,500,23.

PREZZO BASE D'ASTA € 317.000,00

Diconsi Euro trecentodiciassettemila/00

Velletri 20.08.2009

